

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen Potthofstraße 1 58095 Hagen Tel. (02331) 2 85 98

von der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer zu Hagen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für Schäden an Gebäuden sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

E-Mail: info@buero-gentgen.de

INTERNETVERSION

WERTERMITTLUNG

Nr. ZS 1578.09-25

vom 26.11.2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Hagen

Zwangsversteigerung

Az.: 31 K 47/25

gemäß Beschluss vom 02.09.2025

und Schreiben vom 02.09.2025

Objekt:

66/1.000 Anteil an dem Erbbaurecht

an dem Grundstück

Gemarkung Dahl,

Flur 19, Flurstück 223

(Ringstraße 10a, 10b, 58091 Hagen)

verbunden mit dem Sondereigentum

an der Wohnung im Erdgeschoss rechts

des Hauses Nr. 10 (^ Ringstraße 10b)

nebst Kellerraum

(jeweils Nr. 001 des Aufteilungsplans)

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

28.10.2025

Eigentümerin: siehe Beiblatt Anlage 7

Erbbauberechtigte: siehe Beiblatt Anlage 7

Mieter/Pächter: siehe Beiblatt Anlage 7

Wohnungsverwaltung: siehe Beiblatt Anlage 7

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Grund- und Bodenbeschreibung	7
3 Bodenwertermittlung	10
4 Beschreibung der Bebauung.....	12
5 Beschreibung der Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15
6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	16
7 Verfahrenswahl	17
8 Ertragswertverfahren.....	18
9 Verkehrswert (Marktwert).....	21
10 Anlagen:	
1 – Lageplan (1:1000)	
2 – Ermittlung der Wohnfläche	
3 – Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags	
4 – Ausschnittskopie – Grundriss Kellergeschoss	
5 – Ausschnittskopie – Grundriss Erdgeschoss	
6 – Fotodokumentation (Fotos 1 – 12)	
7 – Beiblatt mit personenbezogenen Daten	

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Aufgabenstellung

Aufgabe der vorliegenden Wertermittlung ist die Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) des auf dem Deckblatt genannten Objektes im Zwangsversteigerungsverfahren 31 K 47/25 (Amtsgericht Hagen).

1.2 Grundlagen und Verfahren der Wertermittlung

Der Marktwert (Verkehrswert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Zustand eines Grundstücks wird durch die Gesamtheit aller wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks bestimmt.

Grundlage der Bewertung ist das Baugesetzbuch mit der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021).

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, den Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse außer Betracht.

Zur Ermittlung des Marktwertes (Verkehrswertes) sind das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Diese Verfahren sind in der ImmoWertV 2021 §§ 24 – 39 beschrieben. Zunächst wird ein vorläufiger Vergleichswert, ein vorläufiger Ertragswert oder ein vorläufiger Sachwert ermittelt. Nach entsprechender Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt werden aus diesem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert, dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert oder dem marktangepassten vorläufigen Sachwert durch die Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale (z. B. Baumängel/Bauschäden, von marktüblich erzielbaren abweichende Erträge) der Vergleichswert, der Ertragswert oder der Sachwert abgeleitet. Der Marktwert (Verkehrswert) wird aus diesen Werten abgeleitet.

- 1.3 Grundstück : bebautes und erschlossenes Grundstück
- 1.4 Eigentümerin : siehe Beiblatt Anlage 7
- 1.5 Erbbauberechtigte : siehe Beiblatt Anlage 7
- 1.6 Wohnungserbbau-Grundbuch von : Dahl Blatt 1605
 Amtsgericht : Hagen
- 1.7 Gemarkung : Dahl
 Flur : 19
 Flurstück Nr. : 223 Größe 1.255 m²

- 1.8 Grundstücksgröße : insgesamt 1.255 m²
 =====

1.9 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen, Eintragungen sind nicht vorhanden.

Bewertet wird ein baulastenfreies Grundstück.

In Abteilung II des vorgelegten Grundbuchauszugs Blatt 1605 sind folgende Lasten und Beschränkungen zu dem o. a. Flurstück eingetragen:

- siehe Beiblatt Anlage 7

Auftragsgemäß bleiben diese Grundbucheintragungen bei der Wertermittlung wertmäßig unberücksichtigt.

1.10 Ortsbesichtigung : 28.10.2025

1.11 Teilnehmer : siehe Beiblatt Anlage 7

1.12 Benutzte Unterlagen :

- Simon/Kleiber:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, alle Auflagen, Luchterhandverlag, Neuwied
- Kleiber/Simon:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, alle Auflagen, Bundesanzeiger Verlag, Köln
- Grundbuchauszug Blatt 1605
(beglaubigte Kopie) vom 23.04.2025
- Lageplan (1:1000) vom 29.09.2025, vgl. Anlage 1
- Auszüge aus den Grundakten
(Amtsgericht Hagen)
- Bauakte der Stadt Hagen
- wesentliche rechtliche Grundlagen der Marktwertermittlung, insbesondere Baugesetzbuch, Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV) und die zugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA).

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

- 2.1 Entwicklungszustand/
Grundstücksqualität : baureifes Land
- 2.2 Art und Maß der baulichen
Nutzung : Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungs-
plans.

Nach Rücksprache mit den zuständigen
Behörden liegt das zu bewertende Grundstück
innerhalb der rechtsgültigen Satzung § 34 Nr. 3
"Rummenohl".
- 2.3 Baugebiet : Wohnbaufläche
nach Darstellung im Flächennutzungsplan
- 2.4 Makrolage : Die kreisfreie Großstadt Hagen liegt im südöst-
lichen Teil des Ruhrgebiets und wird als "das Tor
zum Sauerland" bezeichnet.

Verwaltungsmäßig gehört Hagen zum
Regierungsbezirk Arnsberg, hat zurzeit ca.
190.000 Einwohner und ist Mitglied im
Landschaftsverband Westfalen-Lippe und im
Regionalverband Ruhr.

Hagen ist Sitz der einzigen staatlichen
Fernuniversität Deutschlands.

Die Stadtgrenze hat eine Länge von 89,7 km und
grenzt an die Stadt Dortmund, den Kreis Unna,
den Ennepe-Ruhr-Kreis und den Märkischen
Kreis.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst ca. 160 km². 42 Prozent des Hager Stadtgebietes bestehen aus Wald. Die Flüsse Ruhr, Lenne, Volme und Ennepe fließen durch Hagen.

Verkehrstechnisch ist die Stadt Hagen über die Autobahnen A 1, A 45 und A 46 gut zu erreichen. Das Schienennetz in Hagen ist an das ICE-Netz angeschlossen.

2.5 Mikrolage

: Das Bewertungsobjekt liegt in Hagen im Bereich Rummenohl. Einrichtungen des täglichen Bedarfs und öffentliche Einrichtungen bedürfen der Anfahrt. Anschlussstellen zum öffentlichen Personennahverkehr sind in der Nähe vorhanden.

Himmelsrichtung

: Ringstraße im Nordwesten, Südwesten und Südosten des Grundstücks;
vgl. Lageplan (Anlage 1)

2.6 Bodenbeschaffenheit

Oberfläche

: nahezu eben

Baugrund

: als normal und tragfähig unterstellt

Altlasten

: Im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Hagen sind keine Eintragungen vorhanden;

Es wurden keine Altlastenuntersuchungen durchgeführt; auftragsgemäß wird im Rahmen dieser Bewertung keine Beurteilung des Grundstücks im Hinblick auf Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorgenommen; die Bewertung erfolgt so, als ob keine Schadstoffbelastungen, Altlasten, Altablagerungen und Bodenverunreinigungen vorliegen.

2.7 Grundstücksgestalt

Form	: insgesamt unregelmäßig, vgl. Lageplan (Anlage 1)
Anmerkung	: Es wurde nicht geprüft, ob die genutzte Grundstücksfläche mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Grundstücksflächen übereinstimmt.

2.8 Erschließungszustand

Art der Straße	: Wohn- und Anliegerstraße
Versorgungsleitungen	: die zur Nutzung erforderlichen vorhanden
Entwässerung	: städtische Kanalisation

Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nach Auskunft des Bauverwaltungsamtes der Stadt Hagen für das Grundstück nicht mehr an.

Inwieweit Beiträge nach KAG bei einem weiteren Straßenausbau erhoben werden, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden.

3 BODENWERTERMITTLUNG

3.1 Methode der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert i. d. R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Das ist nur dann möglich, wenn eine erhebliche Anzahl von Vergleichsfällen vorliegt. Eine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen, um den Bodenwert für ein Bewertungsgrundstück daraus statistisch ableiten zu können, liegt in der Regel nicht vor. Daher ist das Hinzuziehen geeigneter Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung zulässig.

Ein Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu entsprechenden Richtwertzonen zusammengefasst sind, mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Entsprechende zonale Richtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus Kauffällen abgeleitet.

3.2 Bodenwertermittlung aus Vergleichspreisen

Vergleichspreise sind nicht in so ausreichendem Umfang vorhanden, als dass der Bodenwert daraus statistisch ermittelt werden könnte.

3.3 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

zonaler Richtwert:

115,00 €/m² baureifes Land; erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-
beitragsfrei und beitragspflichtig nach dem Kommunalabgaben-
recht

W; IV; GFZ = 1,1

3.4 Bodenbewertung

Aus Sicht des Sachverständigen sind keine Hinweise gegeben, bei der Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks vom zonalen Bodenrichtwert (115,00 €/m²) abzuweichen.

Bodenwert:

$$1.255 \text{ m}^2 \times 115,00 \text{ €/m}^2 = 144.325,00 \text{ €}$$

3.4.1 Bodenwertanteil „Wohnung Nr. 001“

Auf die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 001 entfällt folgender Bodenwertanteil:

$$(66/1.000) \times 144.325,00 \text{ €} = 9.525,45 \text{ €}$$

rd. 9.500,00 €

3.4.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts „Wohnung Nr. 001“

↪ Bodenwertanteil ohne Belastung = 9.500,00 €

↪ angemessener Jahreszins zum Stichtag
3,5 % von 9.500,00 € = 332,50 €

↪ vertraglich möglicher Erbbauzins jährlich = 132,00 €

Differenz = 200,50 €

↪ Barwertfaktor bei 43 Jahren und 3,5 % = 22,06

↪ Bodenwertanteil des Erbbaurechts

$$200,50 \text{ €} \times 22,06 = 4.423,03 \text{ €}$$

rd. 4.400,00 €

4 BESCHREIBUNG DER BEBAUUNG

Nachfolgend werden nur die zur charakteristischen Beschreibung erforderlichen baulichen Gegebenheiten und Ausstattungsmerkmale in **Kurzform** zusammengestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach § 45 BauO NRW liegt dem Sachverständigen nicht vor.

Die verwendeten Baumaterialien wurden nicht auf ihre Umweltverträglichkeit untersucht. Der Sachverständige unterstellt bei seinen weiteren Überlegungen einen unbedenklichen Zustand der Materialien.

Die zu bewertende Eigentumswohnung war am Besichtigungstag nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung resultiert aus äußerem Augenschein sowie aus den in den eingesehenen Bauakten und Grundakten gemachten Angaben. Diese werden bei der nachfolgenden Bewertung als richtig und vollständig unterstellt.

Beim Ortstermin wurden insgesamt 12 Fotos gefertigt, die dem Gutachten als Anlage 6 "Fotodokumentation" (Fotos 1 bis 12) beigelegt sind.

- | | |
|--------------------------------|--|
| 4.1 <u>Gebäudebezeichnung</u> | : Eigentumswohnungsanlage bestehend aus den beiden Mehrfamilienhäusern „Ringstraße 10a“ (8 Eigentumswohnungen) und „Ringstraße 10b“ (8 Eigentumswohnungen) |
| | <u>hier:</u>
Eigentumswohnung Nr. 001 im Erdgeschoss rechts im Haus 10 (⌞ „Ringstraße 10b“) |
| 4.2 <u>angegebenes Baujahr</u> | : ca. 1971/72 |
| 4.3 <u>Gesamtnutzungsdauer</u> | : 80 Jahre |

4.4 bauliche Gegebenheiten

- ↳ massiver freistehender Gebäudekomplex bestehend aus den beiden aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern „Ringstraße 10a und 10b“
- ↳ Geschosszahl:
Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss
- ↳ Gebäudenutzung:
 - Kellergeschoss:
Nebenräume, Keller, Haustechnik
 - Erdgeschoss, 1. – 3. Obergeschoss:
je Haus jeweils pro Ebene 2 Eigentumswohnungen
- ↳ zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 001 im Erdgeschoss rechts im Haus „Ringstraße 10b“:

Diele/Abstellkammer/Flur, Gäste-WC, Küche, Zimmer, Bad, Schlafzimmer, Wohnzimmer;
vgl. Grundriss in Anlage 5, Blätter 1 – 2
- ↳ zugehöriger Kellerraum;
vgl. Grundriss in Anlage 4, Blätter 1 – 2
- ↳ Mauerwerk, z. T. Leichttrennwände
- ↳ Stahlbetondecken
- ↳ massives Treppenhaus
- ↳ Flachdach
- ↳ Fassaden:
z. T. verputzt; z. T. bekleidet
- ↳ Warmwasserzentralheizung mit Ölfeuerung;
vgl. Kellergeschossgrundriss

4.5 Ausstattungsdetails

(soweit von außen erkennbar)

- ↪ Kunststofffenster mit Isolierverglasung, z. T. Rollläden
- ↪ Bad, Gäste-WC
(gemäß Grundriss in Anlage 5, Blätter 1 – 2)

4.6 Restnutzungsdauer

Die Bebauung ist zum Stichtag ca. 54 Jahre alt und besitzt damit bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine rechnerische Restnutzungsdauer (RND) von 26 Jahren.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) kann sich die RND verlängern, wenn bezogen auf das Ursprungsbaujahr Wertverbesserungen/Modernisierungen vorgenommen worden sind.

Im vorliegenden Fall sind keine Modernisierungsmaßnahmen erkennbar, die eine Verlängerung der RND rechtfertigen würden.

4.7 Sonstiges

- ↪ moderne Kunststoff-Glas-Hauszugangstüranlage
- ↪ 8 Stellplätze auf dem Grundstück
(zur allgemeinen Verfügung)

4.8 Bemerkungen

Es wird unterstellt, dass in den nicht eingesehenen oder einsehbaren Bereichen keine verkehrswertbeeinflussenden Befallserscheinungen vorliegen.

5 BESCHREIBUNG DER AUSSENANLAGEN UND SONSTIGEN ANLAGEN

5.1 Außenanlagen

Entwässerungseinrichtung	: an städtischen Kanal
Versorgungseinrichtungen	: an öffentliche Netze
Bodenbefestigungen	: Hauszuwegung in Plattierung; Stellplätze und Zufahrt in Asphaltierung
Gartenanlagen	: Hausgarten mit Rasenfläche und Strauchbepflanzung

5.2 sonstige Anlagen

- Außenbeleuchtung
- Eingangsüberdachung
- Müllboxen – Anlage

6 BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Folgende Merkmale/Gegebenheiten beeinflussen den Verkehrswert im gewöhnlichen Geschäftsverkehr:

- Erbbaurecht
- keine Garage/Stellplatz zugehörig zur Eigentumswohnung
- Baumängel/Bauschäden
 - z. T. Fassadenputzschäden, z. T. Verfärbungen

7 VERFAHRENSWAHL

Eigentumswohnungen ohne Erbbaurechte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowohl unter Renditegesichtspunkten betrachtet als auch im Hinblick auf Vergleichswerte in € pro Quadratmeter Wohnfläche. Hierzu sind Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses enthalten.

Für Eigentumswohnungen mit Erbbaurechten enthält der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses keine Angaben zu Vergleichswerten. Der Verkehrswert wird daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

8 ERTRAGSWERTVERFAHREN

Methodik der Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Im vorliegenden Fall wird das in der ImmoWertV 2021 benannte allgemeine Ertragswertverfahren herangezogen. Dabei wird der marktüblich erzielbare Ertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert.

Bewirtschaftungskosten sind dabei die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie laufend erforderlich sind (im Einzelnen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung geminderte marktüblich erzielbare Ertrag wird mit dem objektspezifischen Liegenschaftszinssatz über die für das Bewertungsobjekt übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer kapitalisiert.

marktüblich erzielbarer Ertrag
jährlich gem. Anlage 3 5.400,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten = 429,00 €

Instandhaltungskosten

70,67 m² x 14,00 €/m² = 989,38 €

Mietausfallwagnis 2,0 % 108,00 €

1.526,38 €

zusammen ./ 1.526,38 €

Betriebskosten durch Umlage 0,00 €

Reinertrag = 3.873,62 €

Bodenwertanteil

Liegenschaftszinssatz

Im Marktbericht des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte in der Stadt Hagen
ist für vermietetes Wohnungseigentum ein
aus Kauffällen abgeleiteter durchschnittlicher
Liegenschaftszinssatz von 2,9 % angegeben.

9.500,00 € x 2,9 % ./ 275,50 €

Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen = 3.598,12 €

Restnutzungsdauer

26 Jahre

Barwertfaktor 18,08 x 3.598,12 €

Ertragswert der baulichen Anlagen = 65.054,01 €

vorläufiger Ertragswert (ohne Bodenwertanteil) = 65.054,01 €

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

(vgl. Ziffer 3.4.2)

+ 4.400,00 €

finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts = 69.454,01 €

Marktanpassung

Dieser finanzmathematische Wert ist noch mit einem Marktanpassungsfaktor anzupassen. Im Marktbericht des Gutachterausschusses sind entsprechende Marktanpassungsfaktoren (MAF) für Wohnungserbbaurechte wegen einer nicht ausreichenden Anzahl an Vergleichsfällen nicht veröffentlicht. Der Sachverständige setzt als MAF 1,0 an, da nach Einschätzung des Sachverständigen für den Erbbauberechtigten in der Tatsache, dass ein Wohnungserbbaurecht vorliegt, kein wertbeeinflussender Vor-/Nachteil besteht.

+/- 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert

= 69.454,01 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

- Instandhaltungs- oder Reparaturanstau
am Gemeinschaftseigentum (anteilig)

ca. ./.. 1.000,00 €

- sonstige wertbeeinflussende Umstände:
10 % Abschlag wegen Unwägbarkeiten bzgl.
der Ausstattung (Wohnung war nicht zugänglich.
dadurch eingeschränkter Käuferkreis)

10,0 % von 69.454,01 €

./.. 6.945,40 €

Wert des bebauten Erbbaurechtes "Wohnung Nr. 001"

(Ertragswertverfahren)

= 61.508,61 €

rd. 61.500,00 €

9 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

9.1 Verfahren

Zur Verkehrswertbildung der zu bewertenden Eigentumswohnung (Wohnungs-Erbbaurecht) wird das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da vergleichbare Immobilien im gewöhnlichen Geschäftsverkehr – selbst bei einer zeitweisen Eigennutzung – unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

9.2 Ertragswert

= 61.500,00 €
=====

9.3 Verkehrswert (Marktwert) des bebauten Erbbaurechts „Eigentumswohnung Nr. 001“

am 28.10.2025 = 61.500,00 €
=====

9.4 Weitere Feststellungen gemäß Beschluss vom 02.09.2025

a) Mieter und/oder Pächter
- siehe Beiblatt Anlage 7

b) Gewerbebetrieb
- kein Gewerbebetrieb vorhanden

c) Zubehörstücke
- keine Zubehörstücke am Besichtigungstag vorhanden oder
erkennbar

d) Verdacht auf Hausschwamm
- keine Anzeichen für Hausschwamm am Besichtigungstag gegeben

- e) baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:
 - keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen erkennbar

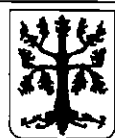
- f) Wohnungsbindung:
 - gemäß der Auskunft des Amtes für Wohnungswesen der Stadt Hagen ist die zu bewertende Eigentumswohnung Nr. 001 im Haus „Ringstraße 10b“ nicht öffentlich gefördert

- g) Bergschäden:
 - gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW) ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Hagen, 26.11.2025/Na/K

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Gentgen

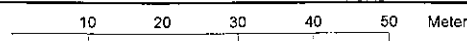
Anlagen:
vgl. Seite 2



Stadt Hagen
Katasteramt
Berliner Platz 22
58089 Hagen

Flurstück: 223
Flur: 19
Gemarkung: Dahl
Ringstraße 10b u.a., Hagen

Maßstab 1 : 1000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11(1) DVOzVermKatG NRW zulässig.
Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 29.09.2025
Zeichen: Ohne

Ermittlung der Wohnfläche

In den beim Arbeitsamt Hagen eingesehenen Grundakten (Teilungserklärung, UR-Nr. 90/1972 vom 03.05.1972 des Notars Danz, Berlin; Änderung der Teilungserklärung, UR-Nr. 77/1973 vom 16.05.1973 des Notars Danz, Berlin) ist die Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 001 zu 70,67 m² (incl. Balkonanteil) angegeben.

Die eingesehenen Unterlagen werden als richtig und vollständig unterstellt und nach entsprechender Plausibilitätsprüfung der Wertermittlung zugrundegelegt.

Ermittlung des marktüblich erzielbaren Ertrags

Im Mietspiegel 2025 der Stadt Hagen für freifinanzierte Wohnungen (Stand 01.10.2025) wird für Wohnungen des Baujahres „1949 bis 1977“ für eine mittlere Ausstattung ein durchschnittlicher Mietwert von 6,10 €/m² (Tabelle 1) angegeben.

Für die Einflüsse „Lage, Größe, etc.“ aus dem Mietspiegel (Tabelle 2) und nach sachverständiger Einschätzung ergeben sich folgende Zu-/Abschläge:

↳ Wohnlage	0 %
↳ Wohnfläche	0 %
↳ Balkon/Loggia	2 %
↳ Grundriss	0 %
↳ Gäste-WC	<u>2 %</u>
	4 %

marktüblich erzielbarer Ertrag pro Jahr:

- Wohneinheit Nr. 001 im Erdgeschoss rechts	
70,67 m ² x (6,10 €/m ² + 4 %) x 12	= 5.379,97 €
	<u>rd. 5.400,00 €</u>

Anlage 6

FOTODOKUMENTATION

zur Wertermittlung

Nr. ZS 1578.09-25

vom 26.11.2025

(Fotos 1 – 12)

Anlage 6



Foto 1



Foto 2

Anlage 6



Foto 3



Foto 4

Anlage 6



Foto 5



Foto 6

Anlage 6



Foto 7



Foto 8

Anlage 6



Foto 9



Foto 10

Anlage 6



Foto 11



Foto 12